

令和3年度 第3回阪南市都市計画審議会 会議録

【開催日時】 令和4年1月26日（水） 午後3時00分から開催

【開催場所】 阪南市役所 3階 全員協議会室

【出席委員】 委員15名中、12名の出席の下、開催した。

下村 泰彦、日野 泰雄、岩室 敏和、岡 やよい、上甲 誠、角野 信和、
福田 雅之、相良 修一郎、浄謙 千秋、吉田 美智子、今井 晴美、向山 孝
範

【欠席者】 瀬田 史彦、三星 昭宏、奥野 英俊

【傍聴者】 なし

【案 件】

- ①会議及び会議録の公開について
- ②南部大阪都市計画地区計画（黒田地区）の決定について（付議）

【結 果】

- ・会議及び会議録の公開について、承認を得た。
- ・付議に対して、出席委員全員が原案のとおり承認の上、答申がなされた。

【質疑応答】

○南部大阪都市計画地区計画（黒田地区）の決定について（付議）

（委員） 本計画地について、何戸ぐらいの住宅が建設されるのか。

（事務局） 概ね200戸程度と想定される。

（委員） 敷地面積は一戸あたり何㎡ぐらいを想定しているのか。

（事務局） 地区計画による敷地面積の最低限度は150㎡以上としている。

（委員） 既存の道路に接続する道が少ないように思えるが、車で混み合うことは無いのか。

（事務局） 事前に事業者から警察や消防に下協議をしている。

（委員） これからのまちづくりでは、まちの品格ということも重要視されると考えている。一戸あたり土地に対して販売価格はどれぐらいを想定しているのか。

（事務局） 社会情勢も踏まえ、適正な価格で販売されるものと思われる。

（委員） 本計画地の海拔はどれくらいか。

（事務局） 手元に資料が無いので即答できないが、今回の地区計画の区域は、浸水想定区域などのハザード区域には入っていない。

（会長） 参考までに質問するが、これだけの規模の戸建住宅が整備されると、市外から子育て層の流入といったことも期待できるが、本計画では具体的にどのような層をターゲットにしているのか。

（事務局） 事業者から具体的なターゲット層までは聞いていないが、子育て世代と想定している。

（会長） 近年、東京都内や大阪市内でのマンションの需要が拡大しているが、一方で都心周辺部での価格は少し下落傾向にある。本計画が市外からの転入や本市の人口増加に貢献するような案件となれば良い

と考える。

(委員) 市として都市ブランドを明確にしてほしい。本計画地では共働き世帯をターゲットにするものと思われる。本当にここに住みたいと思えるようなブランドの設定をぜひ検討してほしい。

(事務局) 都市計画としては、地区の区域や緑地の位置などについて検討している。

(委員) 本計画地と接道している道路は幅員が狭く、歩行者にとっては通りにくい道となっている。本計画と併せて歩行者の安全確保もお願いしたいが、市として何か対策はあるのか。

(事務局) 尾崎黒田南線については市で管理している道路である。歩行者の安全確保に関しては、道路部局や開発部局で連携するものと考えている。

(委員) 先ほど警察協議をしていると説明があったが、通過交通が発生しにくい形状であるかなどの話は出たのか。

(事務局) 都市計画部局として警察協議には参加していないが、警察や消防との下協議は行われている。

(会長) 新しい住宅開発がなされた時には、消防や警察も含めて通過交通などへの対策を検討されていると思う。

本日は都市計画上の議論ということで、論点から少し外れつつあるが、ほかに意見はないか。

(委員) 一般的に近隣住区と呼ばれるような都市計画の考え方がある。100ヘクタールで1万人程度が住み、通過交通などもないように計画されたもので、ニュータウンがそのひとつである。本計画の良い点は、郵便や宅配などのサービス動線は確保しつつ、通過交通を発生させないような計画になっている点である。また、最低敷地面積は150㎡ということで一定の建物水準は守られているように思う。先ほど質の高い住宅供給に関する意見があったが、この地区計画の中で道路幅員や最低敷地面積などの一定の制限をかけており、都市計画でできることはされているように思う。これをさらに律すると

なると都市計画では中々難しい。今回の地区計画の内容であれば、家の前に駐車場と少しの緑地帯、裏庭には一定の緑を確保した住宅が建つはずなので、ある程度の品質は担保されると思われる。

(委員) この住宅開発はどれくらいで完成するのか。

(事務局) 都市計画の決定後、開発許可に4カ月から5カ月程度要する。その後、造成工事となり道路などのインフラ整備も含め1年から1年半程度を想定している。それから建物の建築に着手することになる。

(委員) 今後、入居される方々の雇用や教育に関する問題が出てくると思う。今からでも何か計画を立てた方が良いのではないか。

(事務局) 教育関連については、今後関係部局と協議する場面が出てくると思われるので、適切に検討していきたい。

(委員) 地区内の緑道や公園の広さはどれくらいか。

(事務局) 資料の計画図に記載のとおり。

(委員) 実際に阪南市に住んでいる方で、公園や子どもたちの遊ぶ場所が少ないという意見が多い。また、早朝に散歩している高齢者も多く見受けられる。今回、地区内で公園や緑道が計画されているが、地区外に住んでいる方も含め、誰もが利用できる工夫が必要ではないかと思う。

(事務局) 公園の面積については都市計画法に基づき必要な面積を確保している。位置や形状については、公園管理部局の下協議を経て、今回のような配置としている。また、この公園については市に帰属されるため、区域外の方でも利用できるものである。

(委員) 200戸程度の住宅地ということだが、集会所のような施設は計画されていないのか。

(事務局) 集会所については、阪南市開発指導要綱の中で基準があり、一定の基準に従って設置することになる。

(委員) 資料に高さの制限が10メートルという記載があるが、具体的にはどのような建物を建てることができるのか。

(事務局) 一般的には、三階までの住宅であれば建てることできる。

(委員) この高さの制限は、住民センターなどの公共施設のみにかかる制限ではないということか。

(事務局) そのとおり。

(会長) 緑地、緑道の話があったが、例えばバッファ機能を持たせるとしたときに、高木や中木で密になると防犯上の問題も出てくると思われる。それらについては、開発審査会などで議論していただくことになるのか。

(事務局) 都市計画の手続きの中で、大阪府の審査指導課と事前協議を行ったが、現時点でそのような意見はいただいている。今後、都市計画法に基づく開発許可に移っていく中で指導があるかもしれない。

(会長) 今回いただいた意見や、公園、緑地の整備のあり方については、今後必要な手続きの中でも議論していただけることかと思う。本日は、都市計画上の地区計画の目標などについて、何か問題がないか意見を伺うことになっている。他に意見が無ければ、本件については原案通り承認するというので答申してよろしいか。

(委員一同) 異議なし。

【午後4時30分閉会】